



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 지방 준공 후 미분양아파트 매입임대 허용 》

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2207376호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2207376호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 지방 준공 후 미분양 아파트 매입임대 허용(안 제2조제5호)	3

I. 권영진의원 대표발의(제2207376호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따른 민간임대주택은 10년 이상의 임대 의무기간 동안 임대인이 임대보증금 보증에 가입할 의무를 두는 등 임차인 보호의무가 부과되는 대신 임대사업자에게는 각종 세제지원 등 혜택을 부여하고 있어 결과적으로 임차인은 임대 의무기간 동안 저렴한 임대주택에 장기간 거주할 수 있는 효과가 있음.

그런데, 지난 2020년 법률 개정으로 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 매입임대 유형을 폐지한 결과, 민간임대주택의 재고가 지속적으로 감소하여 임차인의 주거 선택권이 제약을 받는 등의 부작용이 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 장기일반민간임대주택 중 아파트 매입임대 유형의 등록을 다시 허용하되, 최근 수도권 아파트 매매시장의 불안정성 및 지방아파트 미분양에 따른 건설경기 위축상황 등을 고려하여 지방 준공 후 미분양 아파트(85제곱미터 이하)에 대해 민간매입임대주택 등록을 허용하

는 등의 제도개선을 통하여 임차인의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제2조제5호).

3. 검토의견

가. 지방 준공 후 미분양아파트 매입임대 허용(안 제2조제5호)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 4. (생략) 5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 <u>제외한다</u>]을 말한다. 6. 삭제 7. ~ 15. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제외한다. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 수도권이 아닌 지역의 아파트로서 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 민간매입임대주택은 포함한다</u>---- 7. ~ 15. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 임대사업자 등록에 관한 적용례 : 이 법 시행 이후 제5조에 따라 임대사업자 등록을 신청하는 경우부터 적용	

개정안은 2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정¹⁾에 따라 폐지된 장기일반민간임대주택 중 ‘아파트 매입임대 유형’을 다시 허용하

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」(법률 제17482호, 2020. 8. 18., 일부개정)

되, ①수도권이 아닌 지역에서 준공 후 미분양된 ②주거전용면적 85m² 이하 아파트에 한정하여 민간매입임대주택으로 등록할 수 있도록 하려는 것임.

2020년 8월 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해 ①단기임대(4년 의무임대) 유형 폐지²⁾, ②아파트에 대한 장기일반 매입임대 금지, ③장기일반민간임대주택 의무임대 기간 확대(8년 → 10년) 등 민간임대주택을 통한 투기수요 안정화 대책이 추진됨에 따라 민간임대주택 재고는 2020년 이후 현재까지 지속적으로 감소 추세에 있음.

[표 1] 민간임대주택 유형 변화 연혁

구 분		구 「임대주택법」			「민간임대주택에 관한 특별법」			
		'94.4 ~	'05.9 ~	'13.12 ~	'15.12 ~	'18.7 ~	'20.8 ~	'24.12 ~
매 입	단기	3년	5년		4년		폐 지	6년 (아파트 제외)
	장기	-	준공공 10년		준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년 (아파트 제외)	
		-			기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년	
건 설	단기		5년		4년		폐 지	6년 (아파트 제외)
	장기	-	10년('04.3 ~)		준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년	
		-			기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년	

※자료: 현행법령 개정 이력 요약

[표 2] 민간임대주택 재고 추이

(단위: 만호)

'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
116.5	128.0	141.8	158.8	180.0	212.1	220.5	153.3	151.5	143.6	139.2	134.9

※자료: 국토교통부

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정(법률 제20550호, 2024. 12. 3., 일부개정, 2025. 6. 4. 시행)으로 단기임대(의무임대 기간 : 4년 → 6년 확대, 아파트 제외) 유형 일부 복원

한편, 최근 지방 아파트를 중심으로 이른바 ‘악성 미분양’에 해당하는 준공 후 미분양 물량이 지속하여 증가하여 2025년 2월 기준 1만 9,179호에 이르는 등 건설경기 위축에 따른 내수 침체가 문제로 대두되고 있음.

[표 3] 준공 후 미분양 물량 현황

(단위: 호)

구 분	2020. 12.	2021. 12.	2022. 12.	2023. 12.	2024. 12.	2025. 1.	2025. 2.
전 국	12,006	7,449	7,518	10,857	21,480	22,872	23,722
수도권	1,245	601	1,292	2,167	4,251	4,446	4,543
지 방	10,761	6,848	6,226	8,690	17,229	18,426	19,179

※자료: 2025년 2월 주택통계(국토교통부 보도자료)

[표 4] 광역자치단체별 준공 후 미분양 물량 현황

(2025년 2월말 기준 현재, 단위: 호)

수도권			서울				경기				인천			
4,543			652				2,212				1,679			

지방	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충북	충남	세종	전북	전남	경북	경남	제주
19,179	2,261	3,067	416	580	995	658	565	1,157	55	405	2,401	2,502	2,459	1,658

※자료: 2025년 2월 주택통계(국토교통부 보도자료)

이러한 배경에서 정부는 2024년 10월 「최근 내수경기 점검 및 대응 방향」(2024. 10. 2., 관계부처 합동)을 통해 지방 준공 후 미분양 아파트(85m² 이하)에 대해 매입형 등록임대를 허용하는 방안을 발표하였음.

또한, 정부는 2025년 2월 「지역 건설경기 보완방안」(2025. 2. 19., 관계 부처 합동)을 통해 지방 부동산 시장 회복을 위한 대책으로 ①지방 준공 후 미분양 아파트(85m² 이하) 매입형 등록임대 재허용, ②LH의 지방 미분양 주택 매입³⁾, ③지방 미분양 매입·운영을 위한 CR리츠⁴⁾ 출시 지원, ④유동성 지원⁵⁾ 등을 발표한 바 있음.

종부세 합산배제·양도세 중과배제⁶⁾ 및 취득세·재산세·임대소득세 감면 혜택⁷⁾이 적용되는 매입임대주택 등록을 제한적으로 다시 허용하면 지방의 준공 후 미분양 주택의 일정한 물량을 민간임대주택사업자가 매입하도록 하는 적절한 유인책이 될 수 있을 것으로 예상됨.

미분양 주택의 지속적인 증가는 건설업체의 재무여건을 악화시켜 단기적으로 내수경기 부진을 초래할 뿐만 아니라, 중장기적으로 폐업이 증가하여 건설업계의 공사 수행능력을 저하시킬 우려가 있다는 점에서 건설경기 부양을 위한 준공 후 미분양 주택 해소 대책의 필요성을 인정할 수 있다고 생각됨.

3) 임대수요 등을 고려하여 LH가 분양가보다 낮은 가격으로 지방 준공 후 미분양 아파트 직접 매입(3천호 수준)

4) CR리츠(Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust, 기업구조조정 부동산투자회사)란, 부실 또는 미분양 부동산 자산을 인수하여 구조조정 후 임대·매각을 통해 수익을 창출하는 특수 목적의 부동산 투자 신탁으로, 정부는 지방 미분양 주택을 취득한 CR리츠에 대한 세제 혜택과 금융 지원을 발표

5) 금융기관이 지방 주택담보대출 취급을 확대할 경우 가계부채 관리상 인센티브 부여 등

6) 종부세 합산배제 및 양도세 중과배제는 세법 개정 불필요

7) 취득세, 재산세, 임대소득세 감면은 세법 개정 필요

아울러, 민간임대주택 유형 확대를 통한 민간임대주택 재고 확충은 임차인이 전세사기 위험으로부터 비교적 안전⁸⁾한 민간임대주택에서 거주할 수 있는 선택권을 확대하는 측면도 있을 것으로 보임.

개정안은 아파트에 대한 장기일반 매입임대를 포괄적으로 재허용하는 것이 아니라 ①비수도권의 ②준공 후 미분양된 ③전용면적 85m² 이하의 아파트로만 한정하고 있는데, 아파트 장기일반 매입임대 재허용이 부동산 투기 수단으로 오용되지 않도록 적절한 한계를 설정한 것으로 이해됨.

국토교통부도 지방 건설경기 위축의 주요 원인인 미분양 해소를 위해 민간에 대한 인센티브를 강화할 필요성이 있고, 양질의 임대주택 재고를 확보함으로써 임차인의 주거안정을 도모할 필요가 있다는 점에서 개정안의 내용에 동의하는 입장임.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

문 의 처
02)6788-5574

참고 1

민간등록임대 세제혜택(현행) 요약

※자료 : 국토교통부

□ 취득세 감면('27.12.31까지 혜택)

- **신축 공동주택, 최초분양**(수도권 6억/비수도권 3억↓) **공동주택·오피스텔**에 대해 60㎡↓ **100%** 감면, 60㎡↑(20호 이상) **50%** 감면

구분	공동주택	오피스텔	다가구	임대형기숙사
신축건설 (가액조건 無)	○	X	X	적용 예정 (8.8 대책)
최초분양 (수도권 6억↓ 비수도권 3억↓)	○**	○	X	
기축매입	X	X	X	X

* 60㎡ 이하 면제(200만원 초과시 85% 감면), 60㎡ 초과(20호 이상만) 50% 감면

** 공공지원 민간임대는 취득세 중과 배제, 장기일반 민간임대는 취득세 중과 적용

□ 재산세 감면('27.12.31까지 혜택)

- **공동주택**(2호↑, 건설 9억(비수도권 3억)↓, 매입 6억(비수도권 3억)↓), **오피스텔**(2호↑, 4억(비수도권 2억)↓), **다가구**(全 호실 40㎡↓)에 대해 40㎡↓ **100%** 감면, 40~60㎡ **75%** 감면, 60~85㎡ **50%** 감면

구분	공동주택 (2호 이상)	오피스텔 (2호 이상)	다가구 (全 호실 40㎡이하)	임대형기숙사
건설	수도권 9억↓ 비수도권 3억↓	수도권 4억↓ 비수도권 2억↓	○ (가액조건 없음)	적용 예정 (8.8 대책)
매입	수도권 6억↓ 비수도권 3억↓	"	○ (가액조건 없음)	

* 40㎡이하 면제(50만원 초과시 85% 감면), 40~60㎡ 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면

□ 종부세 합산배제

- 건설형은 2호↑, 전국 9억↓, 전용 149㎡↓,
매입형은 수도권 6억·비수도권 3억↓ 종부세 합산 배제

* 단, 임대기간 중 5% 증액제한 준수해야 세제혜택 부여(양도세도 동일)

구분	건설	매입*
요건	2호↑ 전국 9억↓ 전용 149㎡↓	- 수도권 6억/비수도권 3억↓ -

* 개인은 '18.9.14 이후, 법인은 '20.6.18 이후 조정대상지역 내 신규매입시 합산

□ 임대소득세('25.12.31까지 혜택)

① (감면) 85㎡ ↓ + 기준시가 6억 ↓ 인 경우 1호 임대시 75%, 2호 이상 임대시 50% 감면

② (분리과세) 2천만원 ↓ 임대소득 분리과세 시 필요경비율·기본공제 차등

* 필요경비율: (비등록) 50%, (등록) 60% / 기본공제: (비등록) 200만원, (등록) 400만원

□ 양도소득세 감면

① 개인 장기보유특별공제(매입 '20.12 이전, 건설 '27.12 이전 등록)

- 85㎡ ↓ + 수도권 6억/비수도권 3억 ↓ 인 경우 8년 이상 50%, 10년 이상 70% 공제율 적용

* 비등록임대 8년 보유시 장특공제 16%, 10년 보유시 20%

② 개인 양도세 중과배제 / 법인 법인세 추가과세 배제

- (건설형) 2호 ↑, 개인 6억/법인 9억 ↓, 전용 149㎡/대지 298㎡ ↓

- (매입형) 개인·법인(현재 공공지원에 한함) 수도권 6억/비수도권 3억 ↓

구분	개인	법인 (20%p 추가과세 배제)
건설 (2호 ↑)	전국 6억 ↓ 전용 149㎡+대지 298㎡ ↓	전국 9억 ↓ 전용 149㎡+대지 298㎡ ↓
매입	수도권 6억/비수도권 3억 ↓ *	장기일반 : '20.6.17 이전 등록 공공지원 : 등록 시기 무관 수도권 6억/비수도권 3억 ↓

* 현재 조정대상지역 내 신규매입시 중과

③ 개인 거주주택 비과세

- 임대개시시점 공시가격 6억(지방 3억) 이하인 임대주택을 보유하면서 다른 주택을 2년 이상 보유·거주한 경우 거주주택 양도시 1세대 1주택 간주(최초 1회 적용)

참고 2

'24년도 준공 대비 준공 후 미분양 주택 현황

※ 자료 : 국토교통부

구 분	주택 준공 (a, '24년 1월~12월)	준공후 미분양 (b, '25년 2월 기준)	비율 (a/b)
전 국	449,835	23,722	5.27
수도권	203,831	4,543	2.23
서울	44,365	652	1.47
인천	34,670	1,679	4.84
경기	124,796	2,212	1.77
지방	246,004	19,179	7.80
부산	28,583	2,261	7.91
대구	35,247	3,067	8.70
광주	10,826	416	3.84
대전	13,405	580	4.33
울산	6,373	995	15.61
세종	23,336	55	0.24
강원	5,630	658	11.69
충북	14,818	565	3.81
충남	18,527	1,157	6.24
전북	12,409	405	3.26
전남	16,003	2,401	15.00
경북	28,631	2,502	8.74
경남	27,295	2,459	9.01
제주	4,921	1,658	33.69